



# Waarheen met de woonfiscaliteit in Vlaanderen?

Frank Vastmans, CES  
Sien Winters, HIVA

Open SERV-raad  
17 september 2014

# Rapporten 'Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen'

## Rapporten juni 2014:

Marietta Haffner, Katleen Van den Broeck en Sien Winters, *Deel I: Literatuur en instrumenten*.

Geert Goeyvaerts en Frank Vastmans, *Deel II: Budgettaire analyse van instrumenten*.

Frank Vastmans, Kristof Heylen en Geert Goeyvaerts: *Deel III: Effectenmeting*

Geert Goeyvaerts, Marietta Haffner, Kristof Heylen, Katleen Van den Broeck, Frank Vastmans en Sien Winters, *Deel IV: Bouwstenen en scenario's*

Geert Goeyvaerts, Marietta Haffner, Kristof Heylen, Katleen Van den Broeck, Frank Vastmans en Sien Winters, *Deel V: Samenvatting*

<http://www.econ.kuleuven.be/drc/CES/research/rapporten-workshop-woonfiscaliteit>

Zie ook: [www.steunpuntwonen.be](http://www.steunpuntwonen.be) voor aanverwante publicaties,

# Overzicht

1. Omgevingsanalyse
2. Werking van de woningmarkt
3. Toetsingskader voor een optimale vastgoedfiscaliteit
4. Aanbevelingen



# 1. Omgevingsanalyse

# 1. Omgevingsanalyse: woningmarkt en woonbeleid

## Beschikbaarheid:

- Globaal geen aanbodtekort
- Toch vindt niet iedereen een geschikte woning (o.a. tekort aan goedkope huurwoningen)
- En is er niet altijd een goede match tussen aanbod en behoeften (bv ouderen in onaangepaste woningen)

## Kwaliteit:

- Globaal kwaliteitsverbetering
- Toch blijft er hard segment van slechte woningen
- En zijn er zware inspanningen nodig voor investeringen in energiezuinigheid

# 1. Omgevingsanalyse: woningmarkt en woonbeleid

## Betaalbaarheid:

- Globaal geen toename van betaalbaarheidsproblemen
- Maar private huurders gaan er op achteruit (helpt betaalt meer dan 30% van inkomen aan huur)

## Woonzekerheid:

- Is zeer groot voor eigenaars en sociale huurders
- Veel minder groot voor private huurders

Op al deze vlakken concentratie aan problemen bij zwakke groepen en in de steden

# 1. Omgevingsanalyse: woningmarkt en woonbeleid

## Het Vlaamse woonbeleid: elementen van evaluatie

- Sommige instrumenten hebben maar beperkt effect:
  - Omdat ze te beperkt van omvang zijn (bv huursubsidie)
  - Omdat ze de groep met de grootste nood niet bereiken (bv fiscaliteit)
- Sommige instrumenten hebben ongewenste effecten:
  - Subsidies werken prijsopdrijvend
  - Eigendomsbeleid heeft geleid tot suburbanisatie, mobiliteitsproblemen, versnippering van ruimte ...
- Sommige instrumenten zijn averechts herverdelend of zouden meer effect hebben als ze beter worden gericht:
  - Fiscale voordelen zeer ongelijk verdeeld
  - Brede subsidies voor renovatie (BTW 6%, renovatiepremie)

# 1. Omgevingsanalyse: woningmarkt en woonbeleid

Het Vlaamse woonbeleid: elementen van evaluatie (vervolg)

- Sommige bijzondere uitdagingen vragen extra stimulerende maatregelen:
    - Sanering harde kern van slechte woningen, o.a. in steden
    - Klimaatdoelstellingen
    - De realisatie van een 'nieuw Vlaams woonmodel' (Ryckewaert e.a., 2011)
- Heroriëntering van de woonfiscaliteit aangrijpen om het woonbeleid meer doeltreffend te maken
- Hervormingsscenario's!





## 2. Werking van de woningmarkt

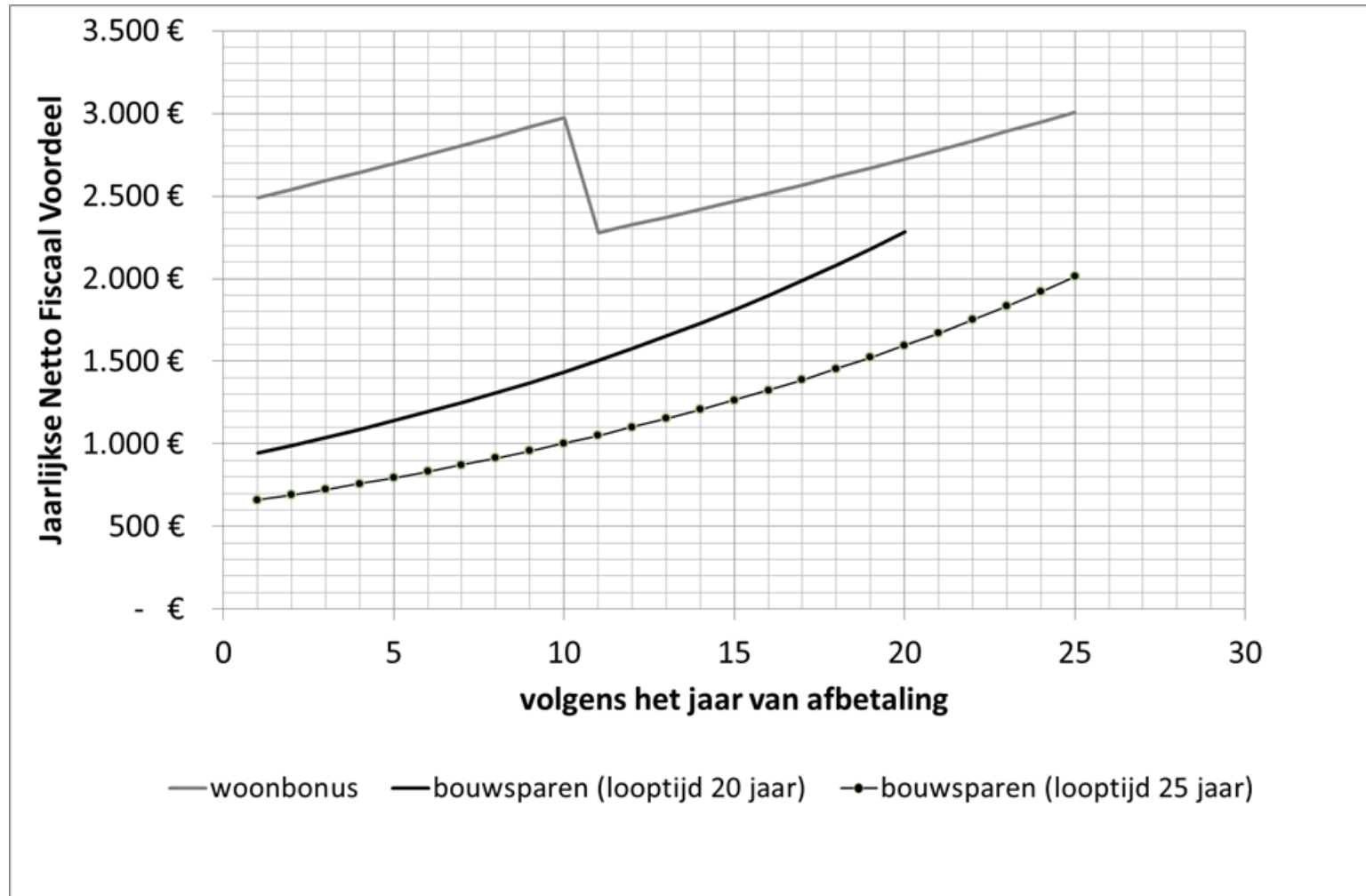
# Betaalbaarheidsparadox

*“De woningprijzen zijn sterk gestegen, maar gelukkig ...*

- Is de intrestvoet gedaald,*
- zijn de inkomens gestegen,*
- Is de woonbonus geïntroduceerd,*
- zijn hypothecaire looptijden langer...*

*anders was een woning niet betaalbaar.”*

# Fiscaal netto voordeel koppel



# Vergelijking Woonbonus (sinds 2005) met bouwsparen (voor 2005)

## Woonbonus :

- hoger in het begin (verhoogt ontleningscapaciteit)
- Fiscale optimalisatie: langere looptijden (stimuleert ontleningscapaciteit)

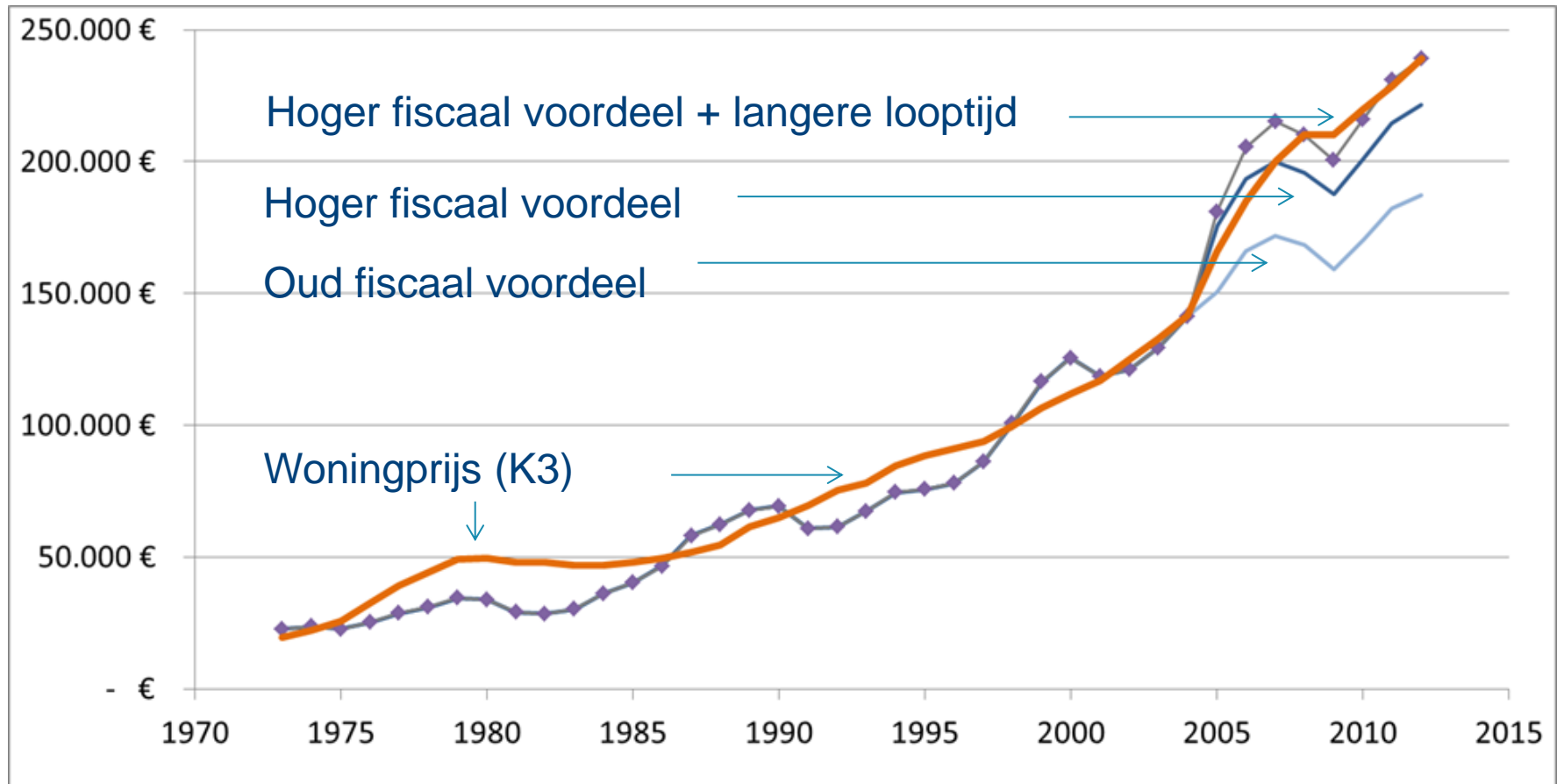
## Gratis lenen voor een woning

 **De Morgen** - 22 Feb. 2005  
Pagina 99

“(...) Bij een lening van 100.000 euro recupereer je ruim 30.000 euro meer als je een vastrentende lening op dertig jaar verkiest boven dezelfde formule op twintig jaar.

In het oude systeem was een lening met lange looptijd alles bij elkaar genomen meestal duurder dan een lening met een korte duur. ”

# Evolutie woningprijs en 3 reeksen van koopkracht/betaalbaarheid, België 1973-2012



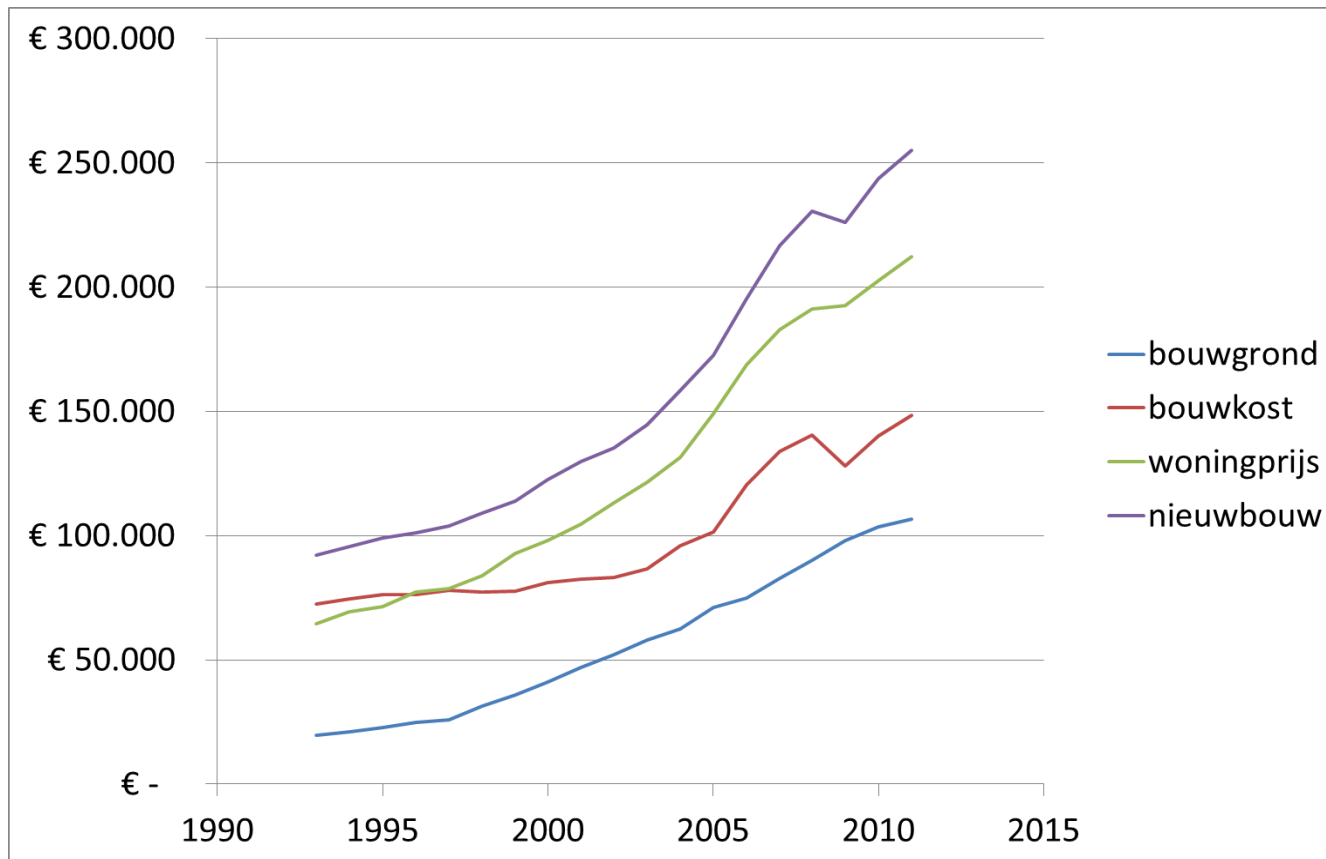
# Betaalbaarheidsparadox

- het budget van een doorsnee startend koppel bepaalt de woningprijs. (coïntegratietesten)
- Causaliteit omkeren : Evidentie voor causaliteit van aankoop-budget naar woningprijs, maar niet in omgekeerde richting. (Granger causality test)
- + bijkomend : de 1-1 relatie tussen budget en woningprijs
  - ⇒ Combinatie van drie econometrische technieken.
  - ⇒ Getest op 6 landen met hypotheekrente-aftrek + België (Damen e.a. 2014),
  - ⇒ evidentie voor het feit dat het fiscaal voordeel zich volledig kapitaliseert/ vertaalt in de woningprijs via de hypotheeklening.

# Wat met nieuwbouw

- Wordt de prijs van nieuwbouw ook gedreven door koopkracht?
  - Ja, nieuwbouw en bestaande woningen zijn grotendeels substituten => residuele waardebeoordeling van bouwgrond.
  - Indien de woningprijs sterk stijgt en de bouwkost slechts op het ritme van de lonen, dan kan de prijs van bouwgrond nog sterker stijgen.
  - En omgekeerd, als de woningprijs daalt, dan daalt de prijs van bouwgrond... ?

# Residuele waardebeoordeling bouwgrond



Vergelijking prijs nieuwbouw als som van bouwgrond en  
bouwkosten en prijs bestaande eengezinswoningen,  
oppervlakteklasse woningen en bouwgrond (3-5 are), ABEX,  
Vlaamse Gewest



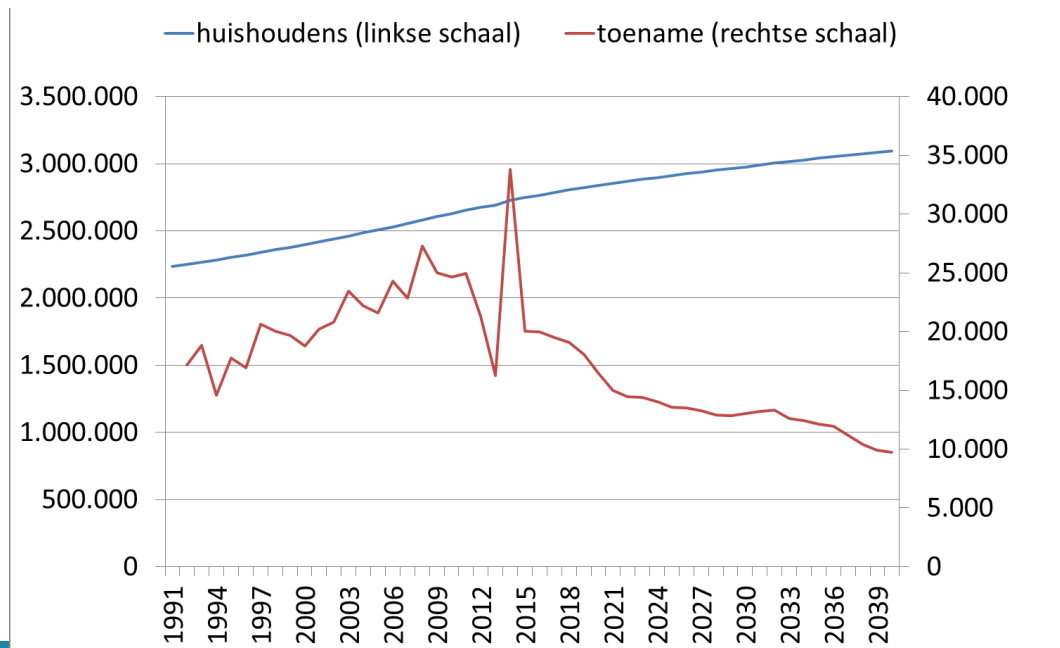
# Wat met nieuwbouw ?

- Nergens in het woningprijsmodel wordt demografische druk of het aanbod vermeld ?
  - Demografische druk zal de woningprijs doen stijgen, maar een verhoogd aanbod doet de woningprijs omgekeerd evenredig dalen, het netto-effect van beide schommelt rond de nul. (er zijn korte-termijn effecten, maar geen lange termijn-effecten).
  - Gemiddeld gezien zijn de demografische vraag en het nieuwbouwaanbod in evenwicht met elkaar....

# Wat met nieuwbouw ?

- Wat met nieuwbouw in de toekomst ?
  - huishoudprognose belangrijkste op lange termijn:

verwachte) evolutie (toename) huishoudens, Vlaams Gewest, 1991-2039 ,  
FPB-ADSEI





### 3. Toetsingskader voor een optimale vastgoedfiscaliteit

## 2. Toetsingskader voor een optimale woonfiscaliteit

### Beleidsdoelstellingen

woonbeleid  
tewerkstelling  
leefbare steden  
...

### Theorie

optimale belastingen

### Randvoorwaarden

stabiele vastgoedmarkt  
budgettair haalbaar  
administratief eenvoudig  
...

### Toetsingscriteria

*Hervormingsscenario's*

### Toetsing

## 2. Toetsingskader voor een optimale woonfiscaliteit

Criteria gebaseerd op woonbeleid (art. 3 en 4 VWC):

1. beschikbaarheid:
2. Betaalbaarheid
3. Kwaliteit
4. Woonzekerheid
5. Voorrang voor meest woonbehoeftigen

Criteria gebaseerd op andere Vlaamse beleidsdoelen:

6. Duurzaamheid - energiezuinigheid
7. Leefbare steden
8. Tewerkstelling - arbeidsmarkt

## 2. Toetsingskader voor een optimale woonfiscaliteit

Criteria gebaseerd op de theorie van optimale belastingen:

9. Eenvoud en samenhang van instrumenten

10. Belastingheffing is omvattend

11. Eigendomsneutraliteit

12. Belastingneutraliteit

## 2. Toetsingskader voor een optimale woonfiscaliteit

Criteria gebaseerd op randvoorwaarden:

13. Budgetneutraliteit

14. Beperkte administratieve last

15. Vertrouwensbeginsel

16. Een goed functionerende vastgoedmarkt

# 3. Bouwstenen en scenario's

## Hervormingsscenario

= samenhangend geheel van beleidsinstrumenten, dat coherent is opgebouwd en vertrekt van duidelijke doelstellingen

→ 4 scenario's in rapport beschreven en getoetst

## Bouwstenen

= onderdelen van een scenario, bv.

- Niet-indexatie woonbonus
- Afschaffing registratierecht
- Invoering substantiële huursubsidie

→ 23 varianten van woonbonus, 2 voor bouwsparen, 2 voor OV... beschreven en getoetst op voornaamste effecten





## 4. Aanbevelingen

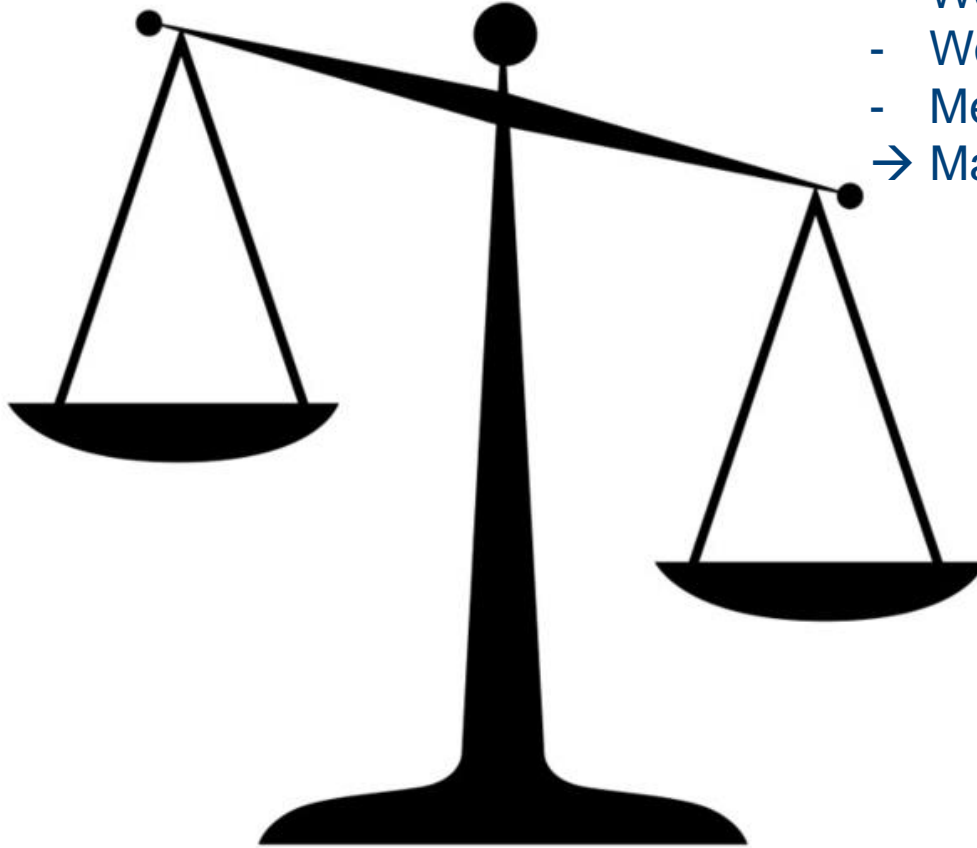
# 1. Meer gelijke behandeling van huur en eigendom

Theorie optimale belastingen:

- vergelijkbare activiteiten op vergelijkbare manier behandelen
- Afwijkingen enkel voor zover te verantwoorden

## Kosten **eigen woningbezit**:

- Onaangepaste woningen
  - Lage jobmobiliteit
  - Onvoldoende huurwoningen
  - Overinvesteringen
- Maar niet altijd duidelijk

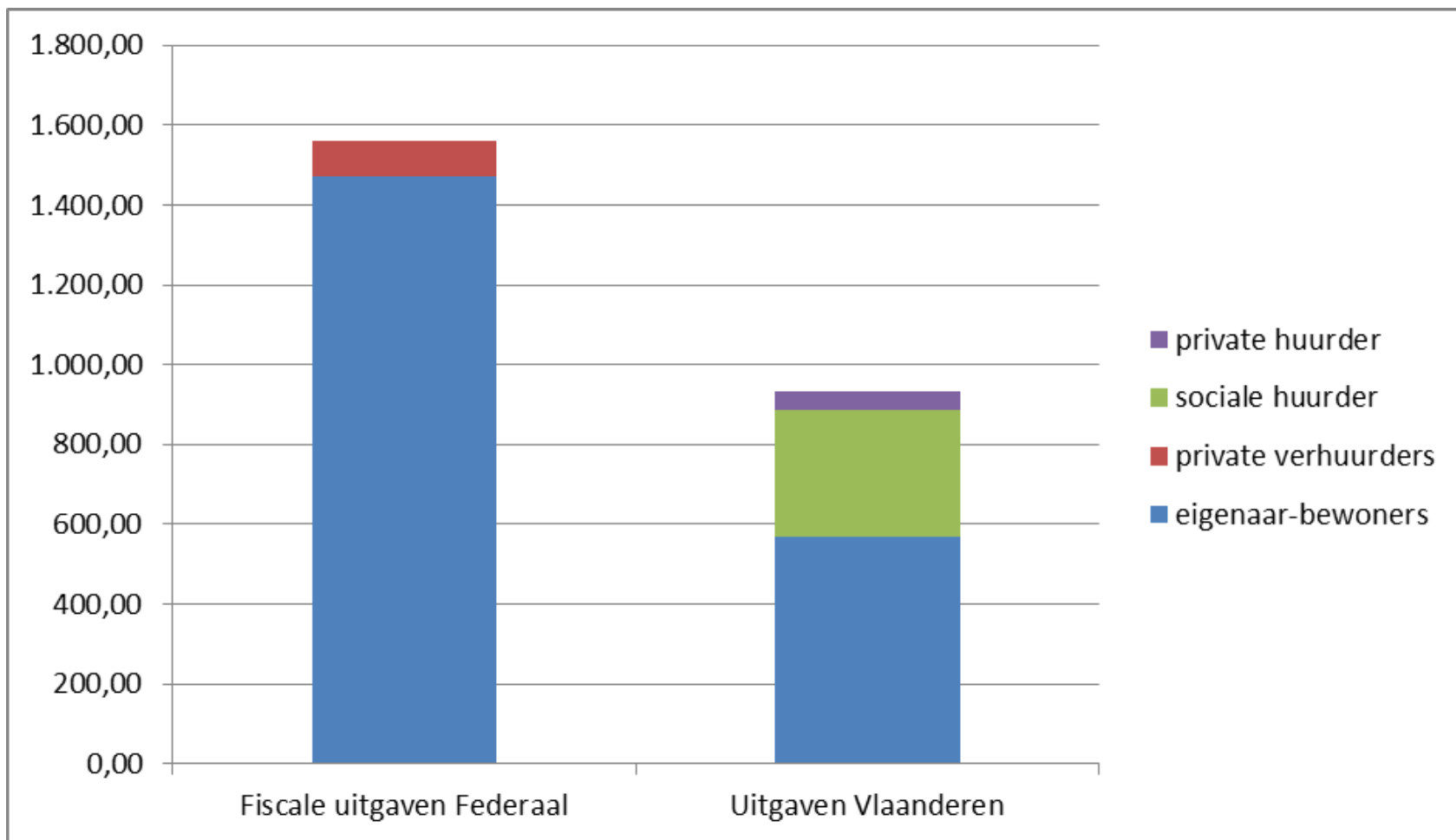


## Baten **eigen woningbezit**:

- Pensioenargument
  - Woonzekerheid
  - Woning beter onderhouden
  - Meer betrokken op buurt
- Maar niet altijd / voor iedereen

# Uitgaven van de federale en Vlaamse overheid

Aanslagjaar 2012 voor de fiscale uitgaven/2013 voor de niet-fiscale uitgaven



Vlaams Parlement (2013), 'Ontwerp van decreet houdende de Middelenbegroting van de Vlaamse gemeenschap voor het begrotingsjaar 2014'; Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers (2013), 'Wetsontwerp houdende de Middelenbegroting voor het begrotingsjaar 2014'; Wonen-Vlaanderen

Niet inbegrepen: BTW, vennootschapsbelasting, energiemaatregelen, fiscale voordelen voor tweede verblijven

Berekeningen onder veronderstellingen

# 1. Meer gelijke behandeling van huur en eigendom

## **Aanbeveling:**

Eigenaars-bewoners en private (ver)huurders meer gelijk behandelen

## 2. Vereenvoudiging beleidsinstrumenten

- Vaststellingen:
  - Breed spectrum van subsidies, met overlap in doelstellingen en doelgroepen
  - Bv. tientallen instrumenten gericht op eigenaars
  - Bv. intransparante financiering sociale huisvesting
  - Weinig instrumenten voor private huur
- **Aanbevelingen:**
  - Niet elk (fiscaal) instrument moet aan elke doelstelling voldoen (bv. herverdeling)
  - Groepering en vereenvoudiging van subsidiestromen (vooral eigenaars en sociale huur)

### 3. Belasting op transactie of op bezit?

Belasting op transactie (RR) of op bezit (OV, IB)?

- Argumenten pro belasting op bezit
  - Meer stabiele inkomsten dan transactiebelasting
  - Laat toe rekening te houden met gewijzigde situatie (bv. waarde-evolutie, gezinssituatie...)
  - Minder invloed op arbeidsmobiliteit
- Argument pro transactiebelasting:
  - Heeft stabiliserende invloed op woningprijzen

#### → Aanbevelingen:

- registratierecht verminderen
- belasting op woningbezit verhogen

## 4. Een marktconforme belastingsbasis

Theorie van de optimale belastingen:

- Belastingbasis veelomvattend
- Zo weinig mogelijk vrijstellingen en kortingen
- In ruil voor mogelijke tariefverlaging



## 4. Een marktconforme belastingbasis

### Registratierechten:

- % van prijs, met kortingen volgens KI en abbattementen
- Maar:
  - KI is geen goede basis voor kortingen
  - Vermoeden van prijseffecten klein beschrijf en abbattementen
  - Herverdeling (voor inkomen of kinderlast) via registratierechten of andere instrumenten?
  - Idem voor andere beleidsdoelstellingen, bv. Stadsvlucht, woningkwaliteit

### Aanbevelingen:

- Woningprijs als belastingsbasis
- Voorzichtig met kortingen en lage tarieven

## 4. Een marktconforme belastingsbasis

Onroerende voorheffing/inkomstenbelasting:

- Problemen met huidige KI:
  - Houdt onvoldoende rekening met waarde-evolutie
  - Weerspiegelt onvoldoende de waardeverschillen
- Denksporen voor goede schatting:
  - Databank vastgoedtransacties AAPD
  - Databank EPC/EPB

**Aanbevelingen:**

- Hef belasting op woningbezit gebaseerd op marktwaarde
- Herstel investeringsgoedbenadering

# 5. Recht op wonen

## **Aanbeveling:**

Wend de middelen die vrijkomen aan voor beleidsinstrumenten die duidelijk gericht zijn op beleidsdoelen:

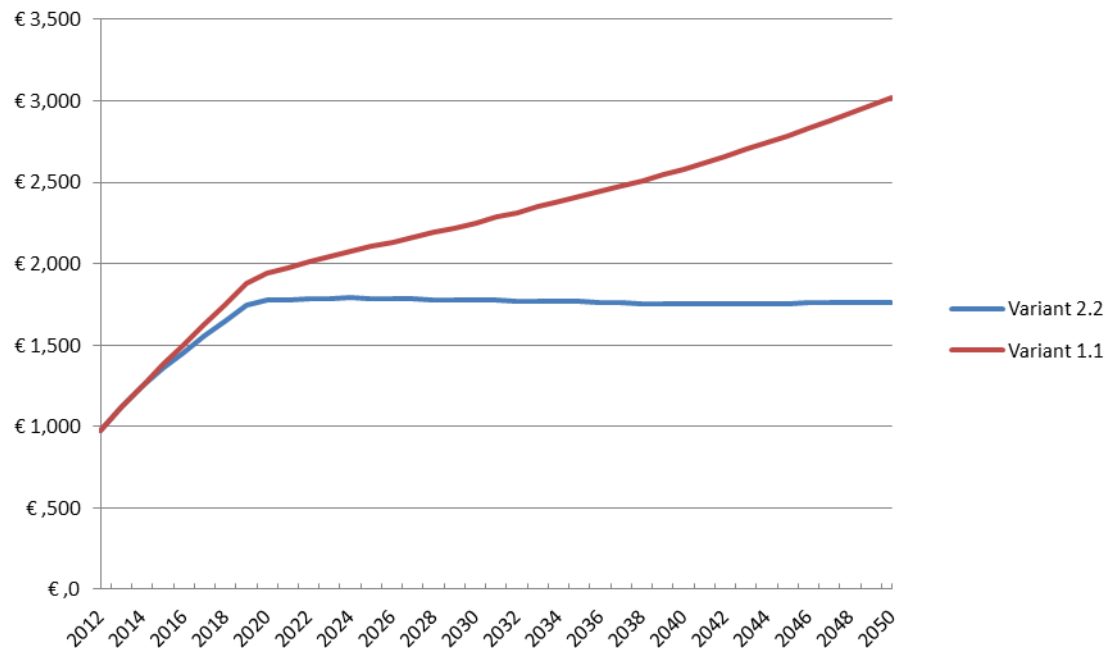
- sociale huisvesting / huursubsidie
- sociale leningen
- premies woningkwaliteit
- voorrang voor de groepen waarvoor recht op wonen meest is geschonden

# 6. Afbouw en niet-indexering woonbonus

Budgettaire evolutie van woonbonus

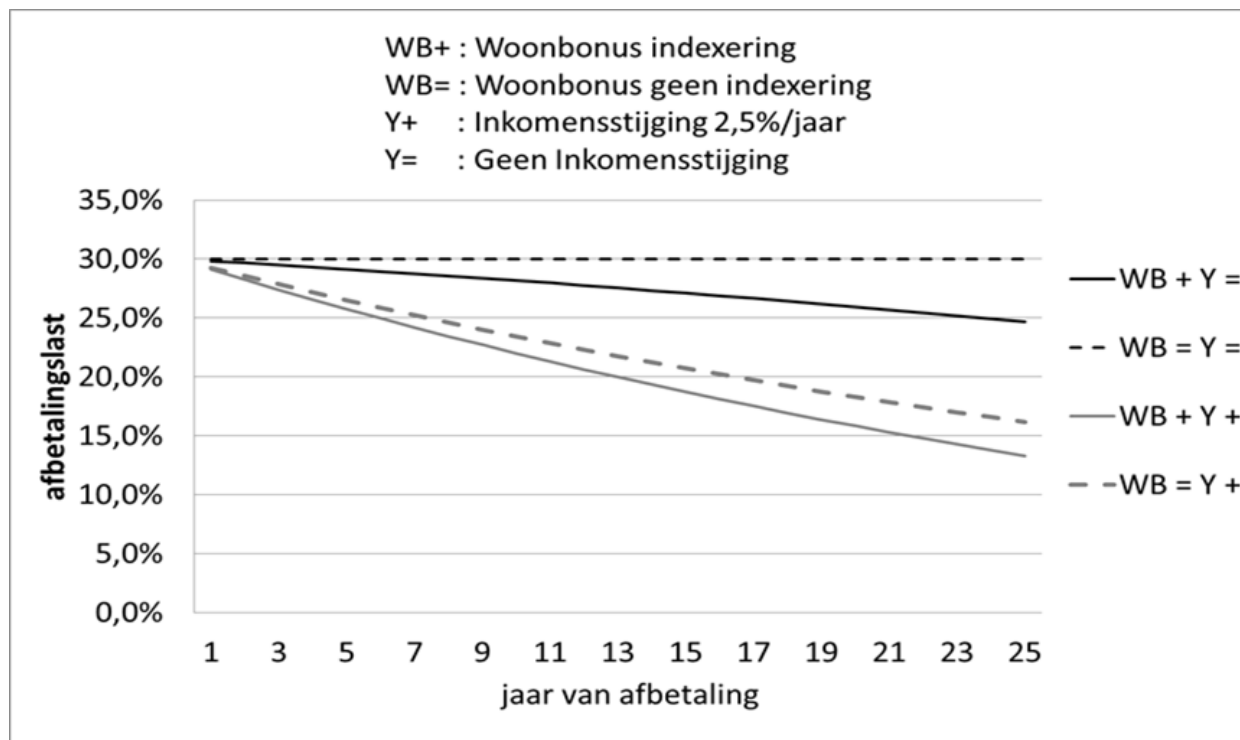
Variant 2.2 woonbonus: niet-indexering voor alle leningen

Variant 1.1 onveranderd beleid



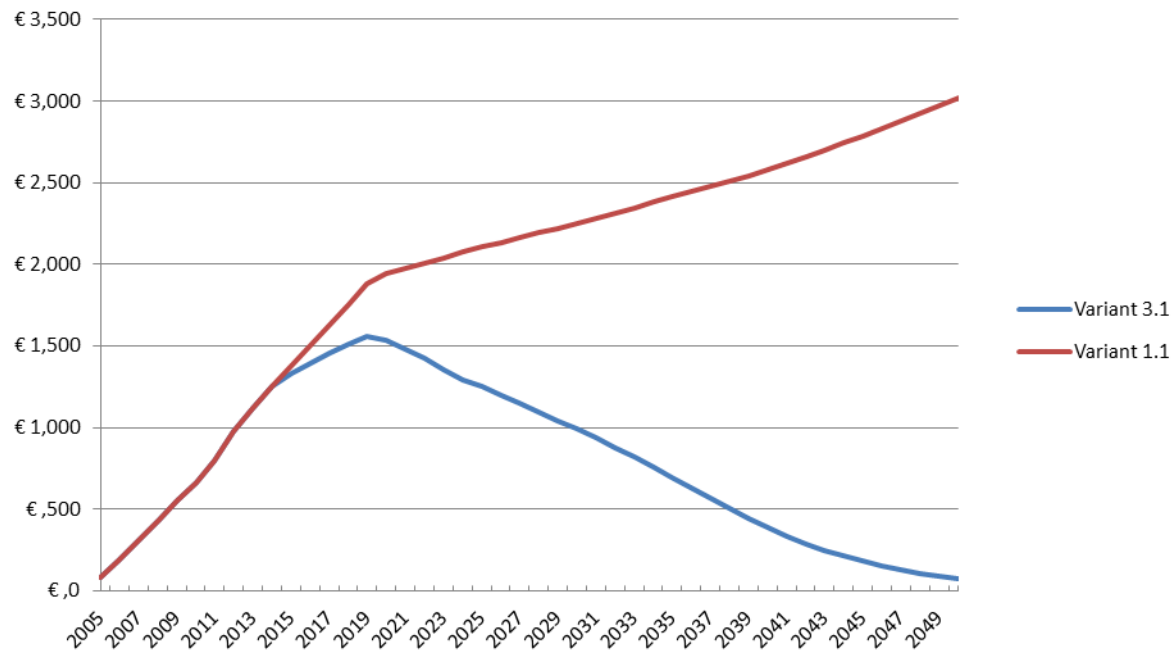
## 6. Afbouw en niet-indexering woonbonus

**Figuur 4.6 De verandering in de afbetalingslast als gevolg van de niet-indexering van de woonbonus**



## 6. Afbouw en niet-indexering woonbonus

Figuur 4.7 De budgettaire evolutie van woonbonus variant 3.1 voor het Vlaams Gewest (miljoenen EURO)  
behoud huidige regeling voor lopende contracten,  
afbouw maximumbedrag voor starters van nieuwe leningen over 25 jaar



## 6. Afbouw en niet-indexering woonbonus

- Leidt lagere woonbonus tot betaalbaarheidsproblemen?
  - Lagere woonbonus => lagere woningprijs => het blijft betaalbaar voor starters (wel tijdelijke aanpassingsperiode)
  - Het blijft ook betaalbaar voor afbetalende eigenaars want voor hen wordt woonbonus behouden
- Waarom niet te snel afbouwen ?

## 6. Afbouw en niet-indexering woonbonus

- Waarom niet te snel afbouwen ?
  - Dit zorgt voor een lager vermogen bij eigenaars, remt de jonge doorstroommarkt en is problematisch bij afbetalende uitstromers.
  - solvabiliteitsprobleem is groter dan liquiditeitsprobleem.
  - Afschaffing asymetrische impact op huishoudens : pas afbetalende eigenaars hebben wel voor fiscaal voordeel “betaald”, maar nog niet (of slechts ten dele) het voordeel ontvangen (tijdens hypotheekafbetaling en/of bij doorverkoop woning)



## 6. Afbouw en niet-indexering woonbonus

- Stel volgend jaar volledige afschaffing woonbonus en een daling van de woningprijs van -20%:
- Koppel koopt dit jaar een woning van 200.000 € (loan to value = 100%, waarbij eigen inbreng van 20.000 euro voor transactiekosten dienen) en verkoopt volgend jaar (bvb. wegens scheiding): ze krijgen 160.000 euro voor hun woning, maar hebben een uitstaand leenbedrag van nog bijna 200.000 euro => 40.000 euro schuld blijft over + eigen inbreng verdwenen.
- Intelligent ontwerp van woonfiscaliteit en hypotheekmarkt zou dergelijke pijnpunten moeten vermijden...

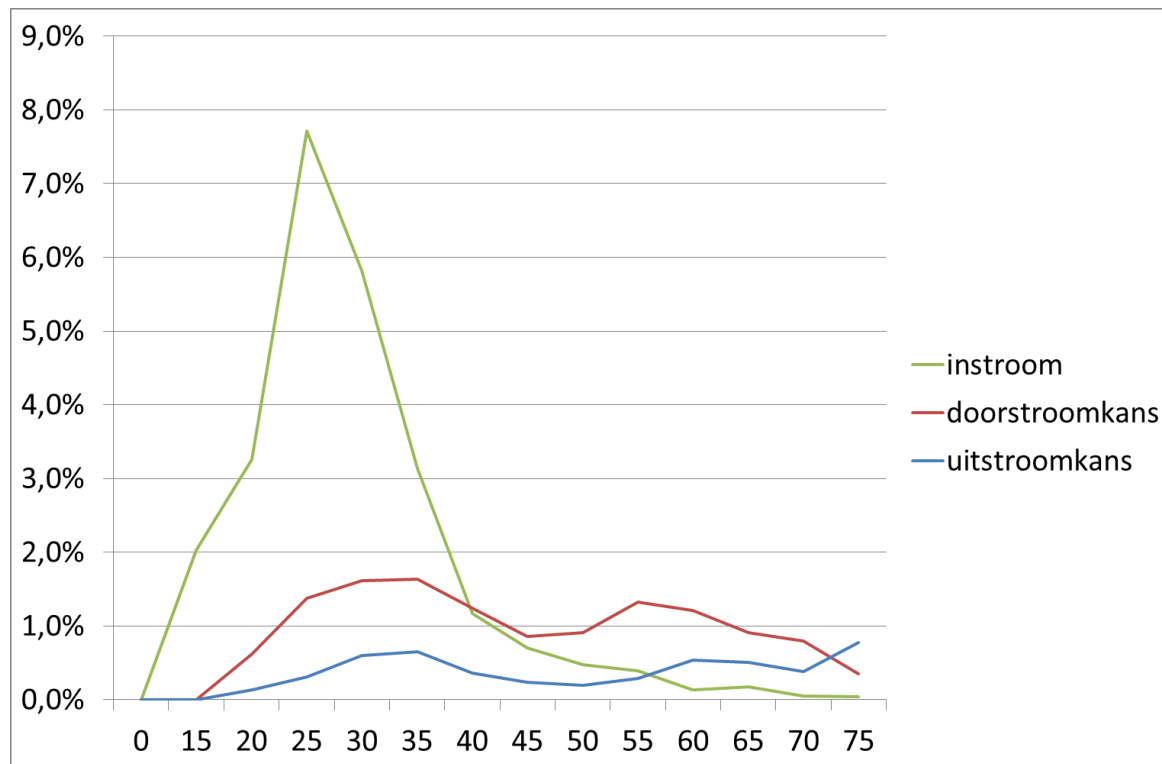
## 6. Afbouw en niet-indexering woonbonus

- => drie elementen die kunnen leiden tot vertraagde woningmarkt bij sterke afschaffing
  1. Uitstel eerste aankoop (starters)
  2. Nominal loss aversion (niet verkopen onder aankoopprijs)
  3. Negative equity gap (waarbij uitstaande schuld groter is dan de waarde van de woning)
    - ING Focus November 2010: 50% van de jonge kopers heeft geen eigen inbreng en 25% leent zelfs meer dan de waarde van de woning

=> Heeft ook impact op verkopen / RR

## 6. Afbouw en niet-indexering woonbonus

- **Jaarlijkse kans dat een persoon in-, door- of uitstroomt als eigenaar volgens leeftijdscategorie, 2008-2013, gezinstoestand 2013, Vlaams Gewest**



# 7. Waarom vast belastingstarief ?

## Fiscale voordelen op huishoudniveau

Tabel: gemiddelde voordelen van woonbonus, voor de begunstigden (in euro per jaar), op gezinsniveau, naar inkomen, Vlaanderen, 2012

Inkomens-quintielen	
1	€ 751
2	€ 1 201
3	€ 1 685
4	€ 1 966
5	€ 2 156

Bron: SILC 2010, EUROMOD 2012, eigen bewerking, N=405

# 7. Waarom vast belastingstarief ?

Woonbonus: verdeling volgens inkomen

Decielen van het equivalent besteedbaar inkomen	Besteedbaar inkomen, kolom %	Woonbonus, huidig stelsel, kolom %	Verschil met inkomensverdeling, procentpunt
1	3,0	0,8	-2,2
2	4,1	1,5	-2,6
3	5,3	1,9	-3,4
4	6,5	4,0	-2,5
5	7,8	8,8	1,0
6	9,6	10,8	1,2
7	11,3	17,0	5,7
8	13,1	17,7	4,6
9	15,7	21,0	5,3
10	23,7	16,5	-7,2

Bron: SILC 2010, EUROMOD 2012, eigen bewerking, N=405

## 8. Equivalentie alleenstaanden - koppels

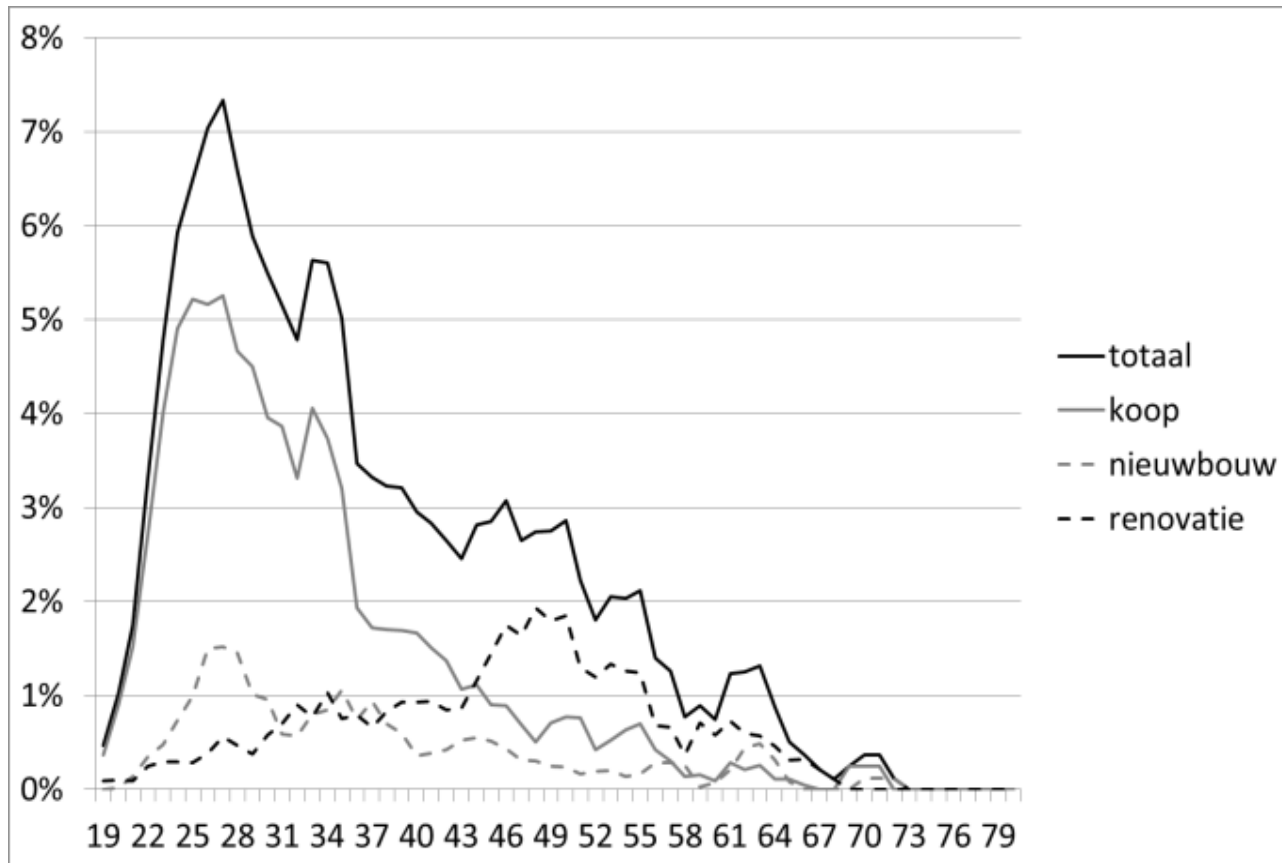
Tabel: gemiddelde voordelen van woonbonus, voor de begunstigden (in euro per jaar), op gezinsniveau, naar huishoudtype, Vlaanderen, 2012

Huishoudtype	
Alleenstaande	€ 1 272
Eenoudergezin	€ 1 176
Koppel zonder kind	€ 2 033
Koppel met kind	€ 2 196

Bij het bouwsparen was het voordeel per woning, bij de woonbonus per persoon,  
Wat is het meest logisch ?

# 9. Woonbonus voor renovatie?

Startkans per leeftijd met hoofdlening volgens doel (GWO Vlaanderen)



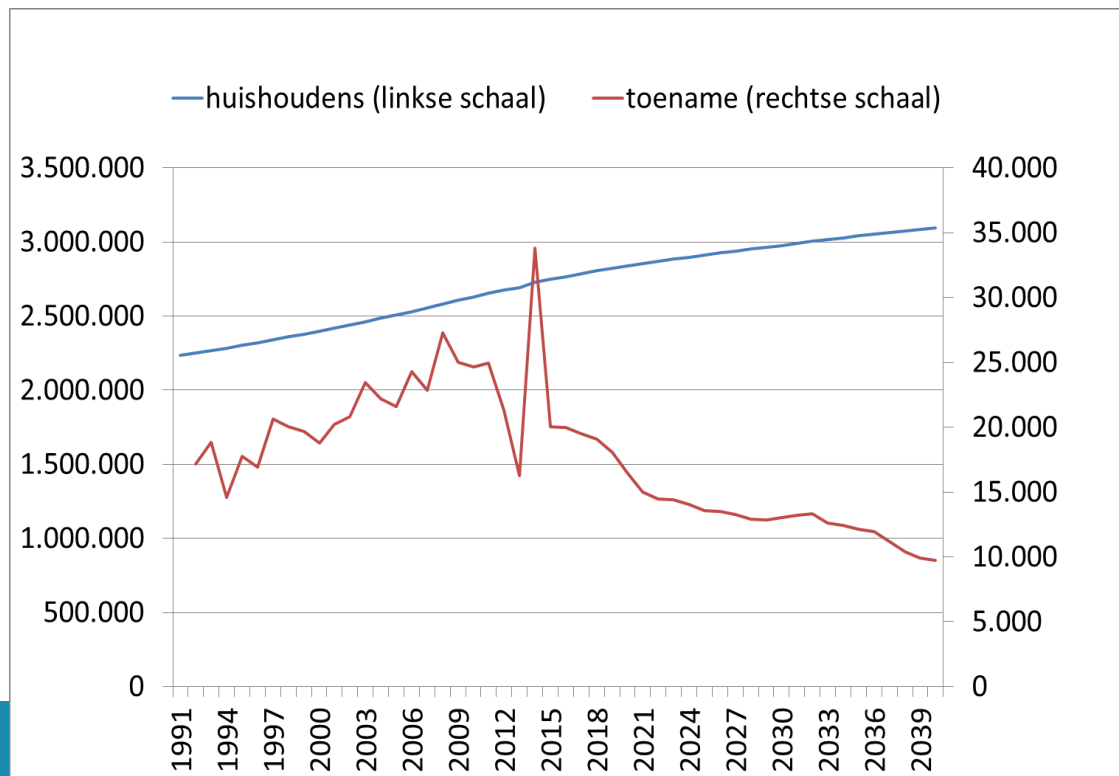
## 9. Woonbonus voor renovatie?

- De leeftijden waarop huishoudens renoveren situeren zich in de beginjaren van het woningbezit terwijl de hoofdleningen voor renovatie hoger worden vanaf 45 jaar.
- Doordat het fiscale voordeel van de woonbonus voor renovatie in dezelfde korf zit als het voordeel voor eigendomsverwering is dit voordeel voor jonge afbetalers zeer minimaal. Ze zitten immers reeds tegen hun maximumgrens.
- Op oudere leeftijden : fiscale stimulus doorslaggevend voor een lening aan te gaan, financiële noodzaak lijkt minimaal.
- Renovatie (vooral energiezuinigheid) best stimuleren via andere kanalen



# 10. Woonbonus voor nieuwbouw?

- In eerste presentatie grotendeels behandeld.
- Op basis van demografische huishoudprognose kunnen we een daling verwachten in de toekomst  
verwachte) evolutie (toename) huishoudens,  
Vlaams Gewest, 1991-2039 , FPB-ADSEI



# 10. Woonbonus voor nieuwbouw?

- op korte termijn spelen ook economische factoren een rol om de nieuwbouwproductie te verklaren
- Het is een evenwichtsoefening tussen het faciliteren van constructie (met toenemende kwaliteitseisen) en het afremmen van stijgende bouwgrondprijzen.



Dank voor uw aandacht  
Vragen en bedenkingen welkom